

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



TESSON HOLDINGS LIMITED

天臣控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1201)

截至二零二一年十二月三十一日止年度報告之補充公告

茲提述天臣控股有限公司（「**本公司**」，連同其附屬公司，統稱「**本集團**」）於二零二二年五月三十一日刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度報告（「**二零二一年年報**」）。除非文義另有所指，否則本公告內所使用之詞彙與二零二一年年報所界定者具有相同涵義。

有關發展中待售物業減值的進一步披露

除二零二一年年報中「**管理層之討論與分析**」一節中提供的信息外，董事會謹此提供有關物業及文化業務的發展中待售物業（「**發展中待售物業**」）減值之補充資料。

誠如二零二一年年報披露，本集團擁有兩個物業項目，分別為位於江西南昌的容州港九城及位於廣西南寧的鳳翔台—容州文化中心。隨著中國房地產市場低迷，於二零二一年，兩個物業項目的發展中待售物業減值虧損分別為約54,391,000港元及75,693,000港元。

中國房地產市場的低迷是多年來各種因素的綜合影響，包括以「房住不炒」為中心的省級政策、COVID-19疫情帶來的不利影響，及部分領先房地產開發商持有的未完工物業單位。根據國家統計局數據顯示，二零二二年一至四月與去年同期相比，住宅投資下降2.1%，住宅新建面積下降28.4%，住宅銷售收入下降32.2%。全國房地產景氣指數從二零二一年四月的101.29連續下降到二零二二年四月的95.89。

若干市場調查亦反映，二零二一年南寧住宅物業成交面積下降26%，本集團物業項目所在的青秀區，成交面積下降33%，而平均成交售價則小幅上漲5%。於二零二二年，根據各類市場研究報告，二零二二年一至五月，總成交面積下降40%，成交均價下降4.6%，南寧市場整體表現疲弱。

而在南昌，根據各種市場研究報告，二零二一年總成交面積下降10.4%，新建住宅物業單價下降5.04%。

此外，住房和城鄉建設部將南昌列入房地產市場監測重點城市名單，並加強了對南昌房地產市場的監督管理，其他上榜城市為上海、深圳、杭州、無錫、成都、西安。此舉向南昌樓市傳達了一個明確的信息，即穩定比提振市場需求更重要，同時進一步削弱了市場信心。

鑑於中國房地產市場的低迷，本集團委聘香港獨立專業評估師亞太資產評估及顧問有限公司（「**評估師**」）對本集團的發展中待售物業進行估值評估。評估師已假設該物業將按照當時最新的發展計劃開發及落成，已獲得相關政府部門對該開發計劃的所有同意、批准及許可，且無任何苛刻的條款或延誤。物業估值採用直接比較法。

評估師參考相關市場中之可比較銷售數據，並參照（其中包括）以下各項之考慮因素：

- (i) 相關建築物的位置應在同一或周邊地區，及／或具有相似的商業環境和交通；
- (ii) 相關建築物的性質應為住宅物業單位或商業物業單位，與本集團同類待估物業相同；及
- (iii) 相關建築物的交易時間應在評估日前／後三個月內。

評估師亦考慮了已支出之建築成本及完成開發所需之成本，以反映已竣工發展的質量，並參照（其中包括）以下各項：

- (i) 由本集團提供，於房地產開發項目規劃階段根據當時的預期成本，按預期通脹調整後完成的成本預算，並在整個施工期間參考已簽訂的施工合同和預計的投入價格波動（包括材料和人工成本）作進一步修改；
- (ii) 由本集團提供的物業竣工預計時間表和物業單位之在線考察，以估計概約施工進度；及
- (iii) 該等物業當前及過往的使用信息。

上述估值方法一般應用於此類財產之估值。

誠如二零二一年年度報告的綜合財務報表附註4所披露，發展中待售物業按成本和可變現淨值中之較低者列賬。成本包括購置成本、預付土地租賃款項、建築成本、資本化借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃參考報告期後收到之銷售款項減去銷售開支，或按現行市況作出估計而釐定。參考上述之估值評估，截至二零二一年十二月三十一日止年度，減值虧損總額為130,084,000港元。

補充資料並不影響二零二一年年報刊載的其他信息。除上述披露外，二零二一年年報其餘內容保持不變。

承董事會命
天臣控股有限公司
主席兼執行董事
田鋼

香港，二零二二年十二月二十九日

於本公告日期，董事會包括執行董事田鋼先生、陳淮先生、鄭紅梅女士及劉柳女士，以及獨立非執行董事吳家榮博士、施德華先生及王金林先生。